المملكة المغربية
ROYAUME DU MAROC

الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية و المسح العقاري و الخرائطية

Agence Nationale de la Conservation Foncière du Cadastre et de la Cartographie

ANCFCC

رقم: 23581/ع

الرباط في 12 JUIN 2024

المحافظ العام

إلى

السيدات والسادة:

المحافظين على الأملاك العقارية

رؤساء مصالح المسح العقاري

مذكرة عدد 17

الموضوع: في شأن مخرجات الاجتماع السنوي لمسؤولي الوكالة بخصوص موضوع توحيد العمل الإداري

سلام تام بوجود مولانا الإمام،

وبعد، فتبعا للاجتماع السنوي لمسؤولي الوكالة المنعقد بالرباط بتاريخ 06 ماي 2024 تحت شعار "تقريب الخدمات من المرتفقين مع اعتماد الجدية والشفافية"، الذي شكل مناسبة للتواصل حول أهم المستجدات والبرامج والأوراش التي انخرطت فيها الوكالة خلال السنوات الأخيرة، وكذا الوقوف عند الصعوبات والإكراهات التي تؤثر سلبا على تحقيق النتائج المرجوة بهدف معالجتها والعمل على تذليلها.

وكما هو معلوم فمن ضمن المواضيع التي تم التطرق إليها خلال الاجتماع المذكور، الاختلاف الواقع في معالجة بعض القضايا المعروضة على المحافظين على الأملاك العقارية ورؤساء مصالح المسح العقاري في إطار ممارستهم للمهام المسندة إليهم بموجب المقتضيات القانونية الجاري بها العمل، وذلك في ضوء الملاحظات التي تم الوقوف عليها سواء من خلال المعالجة اليومية للشكايات والتظلمات الواردة على المصالح المركزية للوكالة، أو من خلال ما تمخضت عنه الاجتماعات التي عقدتها الوكالة مع بعض الهيئات المهنية المعنية بتحرير التصرفات العقارية.

ومن أجل تعميم الفائدة وسعيا نحو تجاوز الاختلاف المذكور، يشرفني أن أوافيكم رفقته بجدول يتضمن أهم القضايا التي تم التطرق إليها خلال الاجتماع السنوي السالف الذكر مع بيان

شارع عبد الرحيم بوعبيد، برج A، حي الرياض • الرباط • الهاتف: 06.60.10.26.83/84 • الفاكس: 05.37.70.58.85 • البريد الإلكتروني: siège@ancfcc.gov.ma
Avenue Abderrahim Bouabid - Tour A - Hay Riad • Rabat • Tél. : 06.60.10.26.83/84 • Fax : 05.37.70.58.85 • E-mail : siège@ancfcc.gov.ma

المواقف القانونية الواجب اتخاذها بشأنها سواء بالرجوع إلى مضامين الدوريات أو المذكرات الصادرة في الموضوع، أو إلى المقتضيات التشريعية أو التنظيمية الجاري بها العمل في ممارستكم لمهامكم.

وفي الأخير، لا يفوتني دعوتكم إلى الالتزام بالمواقف المشار إليها بالجدول المرفق، مع الرجوع إليّ في حالة وجود صعوبات في هذا الشأن.

والسلام.

مخرجات الاجتماع السنوي لمسؤولي الوكالة المنعقد بتاريخ 06 ماي 2024 في شأن :

"توحيد العمل الإداري"

أولا : توجهات في شأن توحيد العمل الإداري في ضوء البت في شكايات وتظلمات المرتفقين

القضايا المطروحة	المواقف القانونية الواجب اتخاذها
01- اعتماد التصاميم المعمارية أو التصاميم المتعلقة بالتقسيم الحاملة لعبارة "غير قابل للتغيير" في تسليم وصل إيداع الملف التقني من طرف بعض مصالح المسح العقاري دون أن تكون هذه التصاميم متضمنة للرأي الملزم للوكالة الحضرية.	يتعين استلزام توفر الوثائق المعنية على رأي الوكالة الحضرية تطبيقا لمقتضيات المادة 101 من القانون التنظيمي رقم 113.14 المتعلق بالجماعات، والمواد 38 و39 و43 من المرسوم رقم 2.18.577 المؤرخ في 12 يونيو 2019 بالموافقة على ضابط البناء العام. هذا مع الأخذ بعين الاعتبار مضمون الشهادات الإدارية المسلمة في إطار تطبيق مقتضيات المادتين 35 و61 من القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، لاسيما في الحالات التي يتم الإشهاد فيها على أن العمليات المطلوبة لا تدخل في نطاق تطبيق القانون المذكور.
02- استمرار بعض المساحين الطبوغرافيين في قبول التعرضات وتضمينها بمحاضر التحديد السلبية على الرغم من أن عملية التحديد لم يتم إنجازها.	ينبغي التذكير بأن هذه الممارسة غير سليمة ومخالفة لمقتضيات المذكرة عدد 14712 المؤرخة في 2010/12/20.
03- المطالبة بالإدلاء بالشهادات الإدارية أو الإذن بالتقسيم المنصوص عليهم في القانون رقم 25.90 بمناسبة البت في طلبات إيداع مطالب التحفيظ.	يمكن تجاوز المطالبة بهذه الوثائق متى تبين أن العقار المعني لم يخضع لأي تقسيم ولا يقع بأي تجزئة عقارية.
04- استئناف اجراءات مسطرة التحفيظ بخصوص مطالب التحفيظ الملغاة.	يتعين الحرص على أن تكون قرارات إلغاء مطالب التحفيظ مؤسسة بكيفية قانونية سليمة، حيث يتم الوقوف على مجموعة من الحالات التي تكون فيها مسطرة الإلغاء معيبة.

05- عدم احترام آجال معالجة الطلبات والقضايا المنصوص عليها في المرسوم رقم 2.23.385 بتحديد لائحة القرارات الإدارية الضرورية لإنجاز مشاريع الاستثمار التي لا يتجاوز أجل معالجة الطلبات المتعلقة بها وتسليمها 30 يوما، الذي صدر تطبيقا لأحكام القانون رقم 55.19 المتعلق بتبسيط المساطر والإجراءات الإدارية.	ضرورة التقيد بالآجال المنصوص عليها في المرسوم المذكور. (أنظر المذكرة عدد 14069 بتاريخ 2023/06/14)
06- عدم إيلاء بعض المصالح الخارجية العناية المطلوبة في معالجة الشكايات والتظلمات المرفوعة إلى المصالح المركزية للوكالة، ويتجلى ذلك أساسا فيما يلي : • التأخر في إرسال عناصر الجواب الذي يترتب عنه عدم رد المصالح المركزية على شكايات المرتفقين داخل آجال معقولة. • إرسال أجوبة تتضمن معطيات غير واضحة وغير كافية مع عدم إرفاقها بنسخ من الوثائق الضرورية للإلمام بمختلف جوانب القضية موضوع الشكاية. • عدم بيان الأسباب القانونية التي تحول دون إمكانية الاستجابة لطلبات المشتكين.	يتعين الحرص على إيلاء العناية اللازمة لموضوع معالجة الشكايات والتظلمات بما يمكن من تجاوز الملاحظات المشار إليها بمتنه.
07- كيفية تنزيل المستجد الوارد في قانون المالية لسنة 2024 (المادة 92-I-6) و(المادة 123-البندين 22 و23) فيما يخص ابرام عقود الرهن لفائدة الدولة (إدارة الضرائب) من أجل ضمان أداء مبلغ إعفاء أموال الاستثمار من الضريبة على القيمة المضافة.	يتم إبرام عقود الرهن المنجزة في هذا الإطار وتقييدها بالسجلات العقارية بعد تسليم إدارة الضرائب للشخص المعني شهادة قبول الضمانات من أجل اقتناء معفى من الضريبة على القيمة المضافة لأموال الاستثمار والتي تعتمد من قبل الموثق لتحرير عقد الرهن من خلال الإشارة إليها وإلى مضامينها في صلب العقد وإلحاقها بهذا الأخير بمناسبة طلب التقييد بالسجلات العقارية.

ثانيا : توجهات في شأن توحيد العمل الإداري بمناسبة البت في طلبات التقييد الصادرة عن المهنيين

القضايا المطروحة	موقف الوكالة
01- المطالبة بالإدلاء بشهادة مسلمة من سفارات البلدان الأجنبية تثبت أن حامل جواز السفر الحالي هو نفس الشخص الحامل لجواز السفر وقت شرائه للعقار، مع استلزام إصلاح الحالة المدنية واستيفاء الوجيبات المستحقة عن ذلك.	- إذا تمت الإشارة في العقد التوثيقي إلى أن حامل جواز السفر الحالي هو نفس الشخص الحامل لجواز السفر وقت شرائه للعقار مع ذكر رقمي الجوازين، فلا مجال للمطالبة بالشهادة المذكورة. - الأمر لا يستوجب بالضرورة استخلاص أية وجيبات في هذا الشأن.
02-رفض المحافظ التشطيب على الحجز بناء على رفع اليد المصحح الإمضاء بحجة أن هوية طالب التشطيب غير مؤكدة وغير مدرجة في الأمر بالحجز الصادر عن رئيس المحكمة.	هذا الموقف يكون مبررا في الحالات التي يكون فيها رفع اليد منجزا في إطار محرر عرفي. أما إذا استند الطلب إلى محرر رسمي أو محرر صادر عن محامي فإنه يمكن الاستجابة لطلب التشطيب على الحجز.
03- المطالبة بالإدلاء بنسخة من البطاقة الوطنية للتعريف بالنسبة للأطراف المتعاقدة بمناسبة طلب كل تقييد.	إذا كان العقد محررا من طرف مهني مختص ويتضمن أسماء الأطراف باللغتين العربية والفرنسية فلا مجال لاستلزام الإدلاء بنسخة من البطاقة الوطنية للتعريف.
04- المطالبة بتحيين البيانات المضمنة بالسجلات العقارية بمناسبة تغيير رأسمال المؤسسة البنكية المستفيدة من رهن رسمي.	تجدر الإشارة إلى أن تغيير رأسمال الشخص الاعتباري لا يدخل ضمن البيانات التي يمكن أن تكون محل تقييد بالسجلات العقارية طبقا لمقتضيات الفصلين 13 و52 من الظهير المتعلق بالتحفيظ العقاري.
05- رفض طلبات تقييد عقود التفويت الصادرة عن أجانب بخصوص العقارات التي تم تملكها من طرفهم قبل تاريخ 2005.05.17 بناء على الرسالة الصادرة عن الوزير المكلف بالفلاحة بتاريخ 2001.06.29، وذلك إلى حين إدلاء الأجنبي (المالك المقيد) بشهادة عدم الصبغة الفلاحية أو إدلاء المشتري إن كان أجنبيا بشهادة عدم الصبغة الفلاحية.	مادام أن العقار قد فقد صبغته الفلاحية عقب اقتنائه من قبل أجنبي تطبيقا لرسالة الوزير المكلف بالفلاحة الصادرة بتاريخ 2001/06/29، فإنه لا مجال لاستلزام شهادة عدم الصبغة الفلاحية عند تفويت نفس العقار لفائدة الغير.
06- المطالبة بالإدلاء بمستخرج السجل التجاري (النموذج رقم 7) حديث التاريخ بمناسبة البت في كل طلبات التقييد الصادرة عن الشركات.	يتعين عدم استلزام الإدلاء بالنموذج المذكور إذا تعلق الأمر بشركات تمارس البيع بصفة اعتيادية (مثل شركات الانعاش العقاري)
07- استلزام الإدلاء بما يفيد تقييد الشركة المدنية بالسجل التجاري وتحويل شكلها القانوني إلى شركة تجارية، من أجل الاستجابة لطلب تقييد العقود الصادرة عنها.	يتعين الاقتصار على استلزام الإدلاء بما يفيد تقييد الشركة المدنية المعنية بالسجل التجاري إذا تبين أنها تمارس نشاطا تجاريا بشكل اعتيادي، دون ضرورة تحويل هذه الشركة إلى شركة تجارية (أنظر الدورية عدد 335 بتاريخ 2002/06/13).
08- مطالبة الموثقين بالإدلاء بنسخة من رخصة السكن مسلمة ابتداء من سنة 2023 من أجل التأكد من استجابة العقار موضوع البيع للشروط المتعلقة بالسكن المدعم من طرف الدولة، وفق ما هو مشار إليه في المادة 8 من قانون المالية لسنة 2023 كما تم تغييرها وتتميمها بموجب المادة 10 من قانون المالية لسنة 2024.	يمكن الاستغناء عن المطالبة بهذه الوثيقة إذا أشار إليها الموثق في عقد البيع موضوع طلب التقييد، على اعتبار أن التحقق من توفر شروط الدعم قد تم من طرف باقي الجهات المتدخلة في هذا الشأن.